

新京报：一年近50次调控 北京房价平均降1万



[摘要

]据国家统计局发布的数据显示，5月、6月、7月连续三个月北京地区二手房跌幅位居全国前列。据安居客官网的北京二手房挂牌均价走势图可以看出，在3月政策出台后，二手房挂牌价直线下降，并逐月回落，至7月略有回升。数据显示，北京7月二手房挂牌均价每平方米51299元，与3月最高点的每平方米61326元相比，降幅高达16%，已经回落到去年“9·30”政策之前的水平。



近日，伟业我爱我家集团市场研究院发布的统计数据 displays，北京二手房价在经历了5-7月份连续3个月的环比下降后，8月份北京二手住宅成交均价止跌回稳，与7月份持平。

据悉，从去年的9·30新政至今，北京地区累计出台近50次调控政策。

政策效应明显，北京地区多位房产中介表示，目前北京地区房价较房地产市场火热时平均每平米下降1万元左右，基本回落到去年年底价位。在地产中介看来，政策有效抑制了投机者，房地产市场趋于理性。

“北京地区房价回落到去年年底价位”

今年3月17日以来，北京打出房地产调控一系列组合拳，包括细化限购限贷政策、遏制炒作“学区房”、整治“商改住”、加大住宅用地供应和在途项目开工入市力度等，房地产市场逐步降温。

“从去年9·30政策到目前为止，北京市共出台了近50次调控政策，以平稳北京房地产市场。”中原地产首席分析师张大伟表示。

政策调控效果明显，多项数据显示，北京地区房价过快增长势头得到有效控制。

据国家统计局发布的数据显示，5月、6月、7月连续三个月北京地区二手房跌幅位居全国前列。据安居客官网的北京二手房挂牌均价走势图可以看出，在3月政策出台后，二手房挂牌价直线下降，并逐月回落，至7月略有回升。数据显示，北京7月二手房挂牌均价每平方米51299元，与3月最高点的每平方米61326元相比，降幅高达16%，已经回落到去年“9·30”政策之前的水平。

另据伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，从5月份至今的4个月时间里，北京全市二手房成交均价与“3·17”新

政前相比，大约回落10%，在这之中，近郊和远郊区县的高总价、大户型的非普通住宅，均价跌幅更大。

地产中介对房价下跌则有着更直观的感受。

“房价比高位时平均每平米下跌了一万元左右，北京地区房价回落到去年年底的价位。”朝阳区管庄区域、大兴区亦庄区域的两位房产中介向记者做了如此表述。

朝阳区管庄地区的链家中介张经理介绍，目前定福庄、传媒大学附近的房价为每平米五万元左右，而该地区6月份平均房价为五万三千元至五万四千元。“3·17新政后房价一直在跌，8月份房价才算趋稳，跌幅没那么大了。”张经理表示，3·17新政前，定福庄区域房价为每平米6万元左右。“基本上房价每平米降了一万元，和2016年年底价格基本持平。”

亦庄地区的链家中介陈经理持有类似的看法。“亦庄地区，目前房价平均每平米为四万元到五万元，新政前每平米的价格平均为五万元到六万元。”近两个月亦庄地区房价趋稳。

除了价格在新政后下跌，购房者也有了更多的谈价空间。“之前市场火热时，房源不足，报什么价格都能卖出去。现在基本上购房者在报价基础上可以往下谈价格，有了更多的谈价空间。”陈经理表示。

链家一门店三个月零成交

“3·17新政出来后，房地产市场交易量不断下降。”

7月份丰台区方庄地区的链家网点房产中介张林（化名）选择离开了从事近五年的房产中介行业。

据中原地产的数据显示，北京二手房成交量已经连续2个月低于万套。7月份，北京累计二手房住宅签约合计7158套，环比跌幅达到了20%，是近37个月来的最低值。另据北京市统计局发布数据显示，今年1-7月，全市房地产开发投资1859.6亿元，同比降7.1%，商品房销售面积480.6万平方米，同比降40.9%。

据伟业我爱我家集团市场研究院最新数据显示，2017年8月份，北京全市二手住宅共网签7712套，环比上月增加7.7%，整体规模基本持平，但较2016年同期下滑70%。

3·17新政后，张林总共经手两套房子。“在新政后的四个月能够卖出去两套房，这在店里已经算是业绩不错的，我们店里很多人在新政后基本零成交。”在最严调控政策3·17新政前，张林今年1月到三月共卖出去4套房子。

张林所在门店业绩情况同样不佳。“我们店四月、五月、六月三个月零成交，7月和8月共成交3套。”在楼市狂飙的2016年，张林所在门店每个月业绩额度在80万元到120万元之间，一个月至少成交五六套。“去年我们门店销售冠军的业绩是年收入50万元，基本上每个月卖出去一套。”

“随着北京地区接连出台的政策，预判北京地区房子更趋向于‘房子用来住的’，炒房、频繁换房的现象会越来越少，北京房地产市场不会再出现此前火爆的场面了。”在张林看来，政策抑制了不少投机者，房地产市场更趋于理性。

调控下的投机者撤退

春节刚过，北京楼市依然处于亢奋状态中，原本6万一平米的房子一周后蹿升至7万元每平米。在房价势如破竹的进击下，不少有1套房的人士按捺不住。

已有1套房的李女士在春节之后计划趁机“上车”，2月初她看上了东五环外的一家准现房楼盘，原计划3月中旬开盘，均价约7万元。按照楼盘蓄客要求，她交了20万元定金。同时，为了首付30%，她着手计划离婚，用其名下无房无贷的丈夫名义购买。

3月17日，堪称史上最严的限购令出台，原计划开盘的楼盘暂缓，而更为关键的是按照“3·17新政”及系列规定，就算离婚，因为尚未满一周年，李女士也将按照二套房80%的首付比例支付，这对于其家庭来说首付负担激增，因此，不得不从“上车潮”中撤退。

在北京工作满5年的孙先生，名下无房无贷，在两大高端楼盘交定金排号，但是却面临被“劝退”的尴尬。“3·17新政”之后，认房、认贷又认离，他的妻子曾于4年前在天津武清地区购买了一套住宅，当时办理贷款。但此后的两

年内提前还清。

“30%的首付到80%的首付，2000多万元的豪宅增加的首付负担不是一点点

”，他说，如果考虑向亲朋借钱，也难以凑齐。他尝试向银行办理消费贷款，但是，与此相应，各家银行收紧贷款审核。最后，他不得不退出购买“豪宅”的队伍，加入选购面积适中的中等户型。

拥有北京户口大学毕业一年的李行对新京报记者表示，去年毕业后房价已经很高，自己刚毕业无力承担高额首付，如果把远在四线城市家里的房子卖掉以及加上父母的毕生积蓄勉强凑够一套价值500万房子的首付，这让他的高房价面前徘徊不前。

“3·17新政”之后房价应声下降，调控成效明显，他终于缓了一口气，选择慢慢挑选，等待房价回落到一个合理的区域再买入。

新京报记者 侯润芳 金

[不愿更换原主套餐的客户可以选择叠加4G流量可选包，叠加后原有主套餐不变。](#)

上述知情人士表示，具体要看市政府的文件，政府也将在近期逐一约谈房企，商量定向房源及优惠政策等事宜。

当前文章：http://www.nxein.com/article/20170914_4292921.pdf

发布时间：2017-09-21 05:56:46

[天机](#) [奥迪a6\(1\)](#) [宝马x6](#) [壹基金](#) [捷豹xi](#) [女法医手记](#) [浙西大峡谷](#) [围城](#) [晨曦](#) [传祺ga6](#)